

2.01.1/ ŠIRŠÍ VZTAHY



Urbanistická struktura, úloha lokality v rámci sídla

Dotčené území se nachází severně od historického jádra obce. Od okolní zástavby jej odděluje Zelenohorská cesta a zahrada Zelenohorské pošty. V západní části území je situována kulturní památka Daliborka se zahradou. K řešené oblasti ze severní strany přiléhá les. V souladu s koncepcí územního plánu se předpokládá taková forma zastavění, která bude respektovat kompaktní figuru historického jádra obce a její vztah k volné krajině.

Prostupnost územím, návaznost na okolní cestní síť, rekreační potenciál

Navrhovaný charakter zohledňuje polohu samostatného území na pomezí sídla a příměstské krajiny. Na okrajích lokality jsou doplněny prvky krajinného rozhraní. Také jsou podpořeny nebo nově vytvořeny návaznosti, zejména na okolní síť rekreačních cest a nejbližší zástavbu.

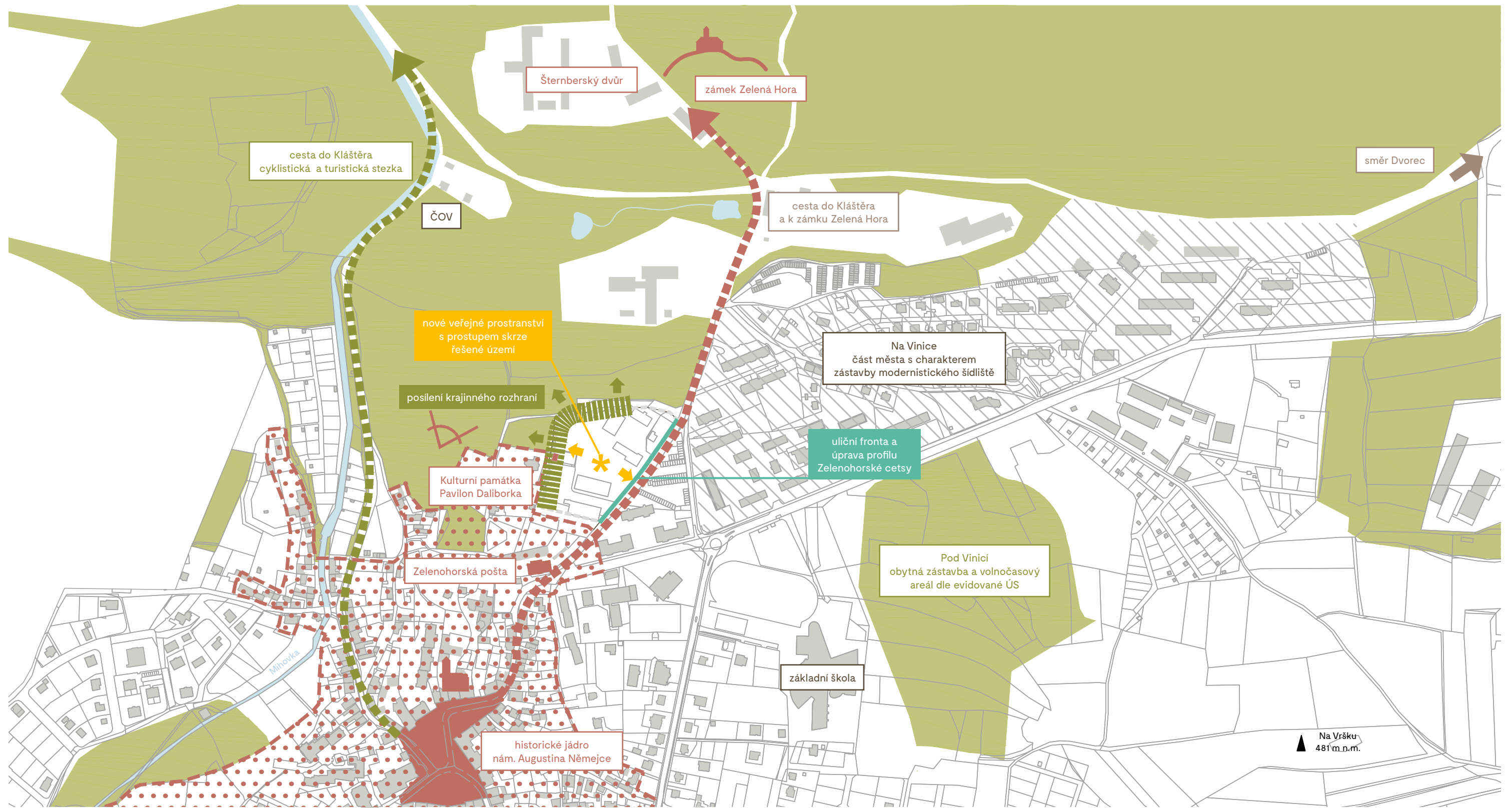
Principy využití území

Vzhledem k poloze areálu ve vztahu k původnímu sídlu i jeho ostatním obytným částem se předpokládá intenzivnější obytné využití s dostatečnou mírou soukromí a pobytových ploch. Území kromě funkce bydlení nabídne i rekreační zázemí v podobě přírodních blízkých ploch veřejných prostranství.

Při tom územní studie klade důraz na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území za účelem maximální koordinace a dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů. Tento aspekt je jedním ze zvlášť sledovaných cílů a úkolů územního plánování v souladu s §18 a §19 zákona 183/2006 Sb. Zákona o územním plánování a stavebním řádu.

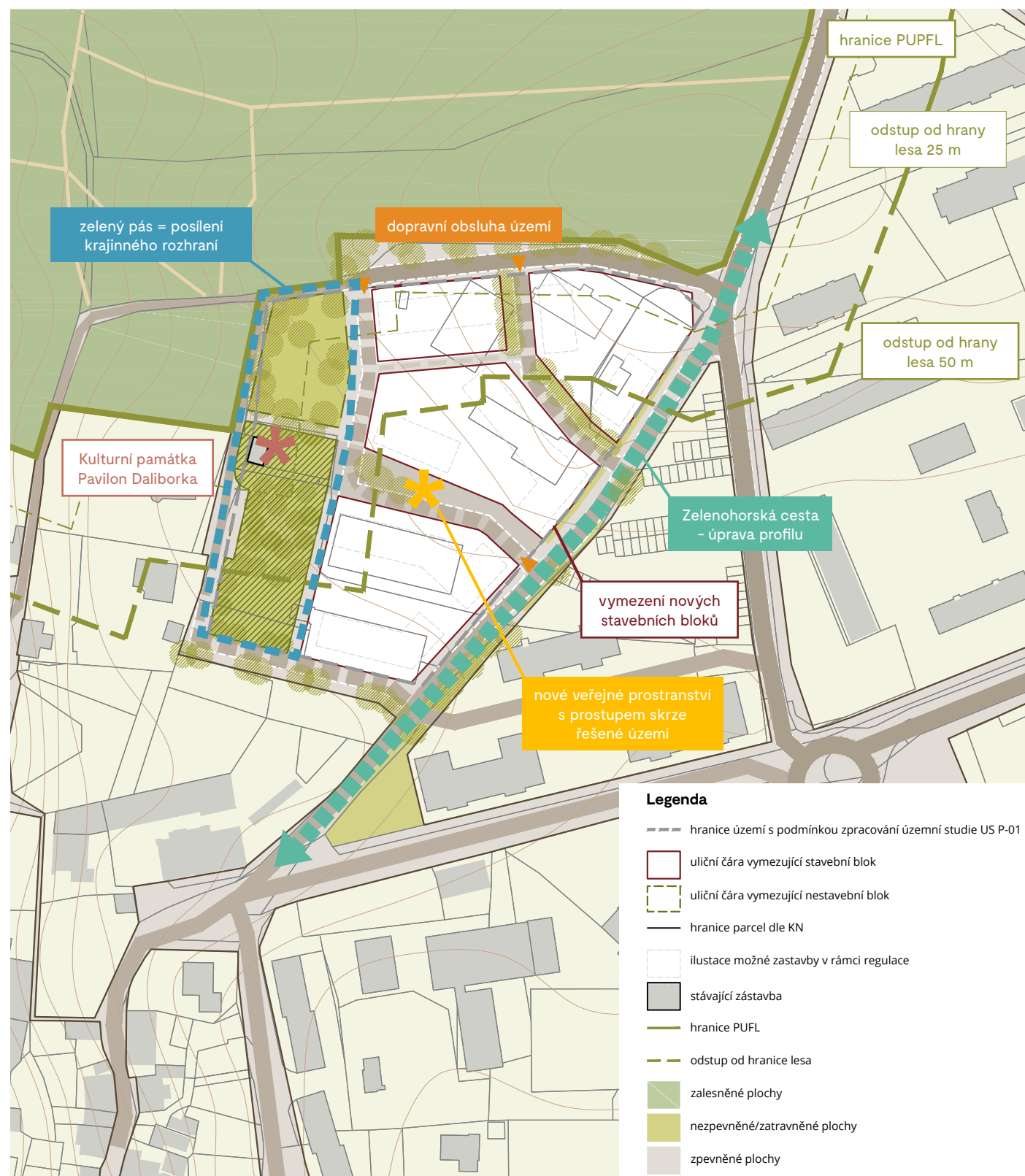


2.01.2/ URBANISTICKÁ KONCEPCE V RÁMCI ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



M 1 : 5 000

2.02.1/ URBANISTICKÁ KONCEPCE A USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



M 1 : 2 000



Rezidenční potenciál

Navrhovaná zástavba reaguje na vymezení přestavbové plochy v územním plánu a nahrazuje současný průmyslový provoz v blízkosti centra města v místě s vysokou rezidenční atraktivitou. Spolu s tím napravuje nevhodné stavební zásahy vůči historickým stopám a nemovitým kulturním památkám, které se v místě a jeho okolí nachází.

Řešená lokalita se rozkládá ve vrchní části svahu s výrazným JZ sklonem a s převýšením vůči okolí, zároveň ale také na pomezí mezi historickým centrem města a areálem zámku na Zelené Hoře. Řešená zástavba je navržena citlivě s ohledem na tyto faktory a odpovídá jim i její výškové uspořádání. Nejvyšší stavby – středně podlažní bytové domy jsou situovány ve vazbě na Zelenohorskou ulici a protější kapacitní bytové domy. Oproti tomu na druhé straně je ponechán nezastavitelný pás, který zajišťuje přirozenou dominanci historickému pavilonu NKP Daliborka a je reminiscencí na historickou urbanistickou situaci. Ta navazuje na podobu území z doby, kdy se jednalo o jedinou stavbu v okolí – zahradnický domek na konci sadu a pomyslně vymezující konec města. Mezi těmito dvěma polarizovanými stranami území je navržena nízkopodlažní zástavba kombinující menší bytové domy alternativních forem a řadové rodinné domy.

Udržitelné místo k životu

Navrhovaná struktura a charakter zástavby s rezidenční hustotou cca 100–130 ob/ha odpovídá pozici lokality v rámci města a také představuje funkční a stravitelné měřítko z hlediska využití okolní vybavenosti. V rámci celé lokality jsou navrženy 3 základní urbanistické bloky doplněné řadou rodinných domů. Bloky jsou řešeny jako polouzavřené, poskytují dostatečný prostor mezi jednotlivými domy, současně ale jednoznačně vymezují hranice mezi soukromými pozemky a veřejnými prostranstvími.

Návrh reaguje na majetkoprávní strukturu území a jeho jednotlivé části umožňují samostatnou a vzájemně se nepodmiňující zástavbu, vč. napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Navržená organizace bloků také reaguje na složitou terénní konfiguraci území. Výškové rozdíly jsou využity zpravidla k parkování nebo předzahrádkám ve vnitroblocích. Díky tomu nevznikají nepřirozené terénní situace, vysoké náspy, masivní opěrné zdi atp. Zástavba je řešena racionálně bez zbytečných objemů zemních prací.

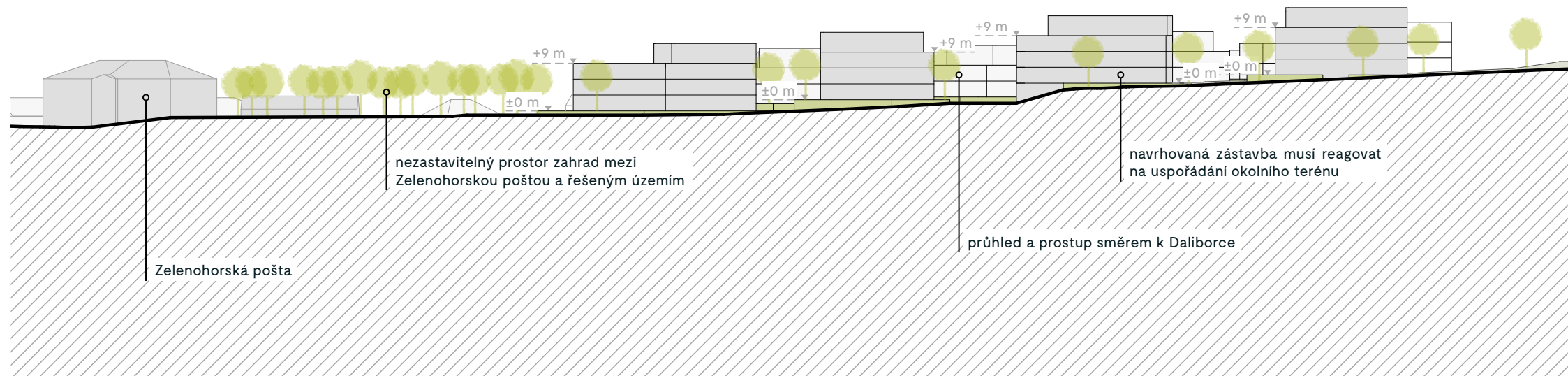
Terénní konfigurace také předznamenává princip zacházení s dešťovými vodami. Snahou je zadržet maximální množství srážkových vod v místě a ideálně tak i omezit stávající odtoky ze zpevněných manipulačních ploch průmyslového areálu. K tomuto účelu bude uzpůsobeno řešení ploch zeleně s upřednostněním přirozených povrchových vsakovacích prvků. Vzhledem k předpokládané geologii se jeví použití podzemních vsakovacích zařízení jako komplikované a bude konkrétně posouzeno na základě průzkumů v dalších projektových fázích.

2.02.2/ URBANISTICKÁ KONCEPCE VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

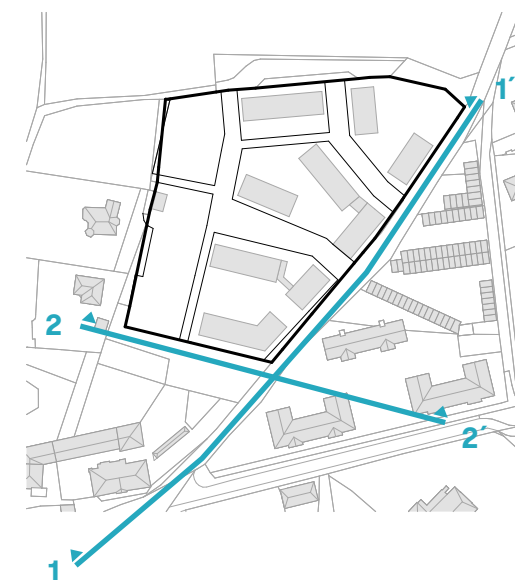
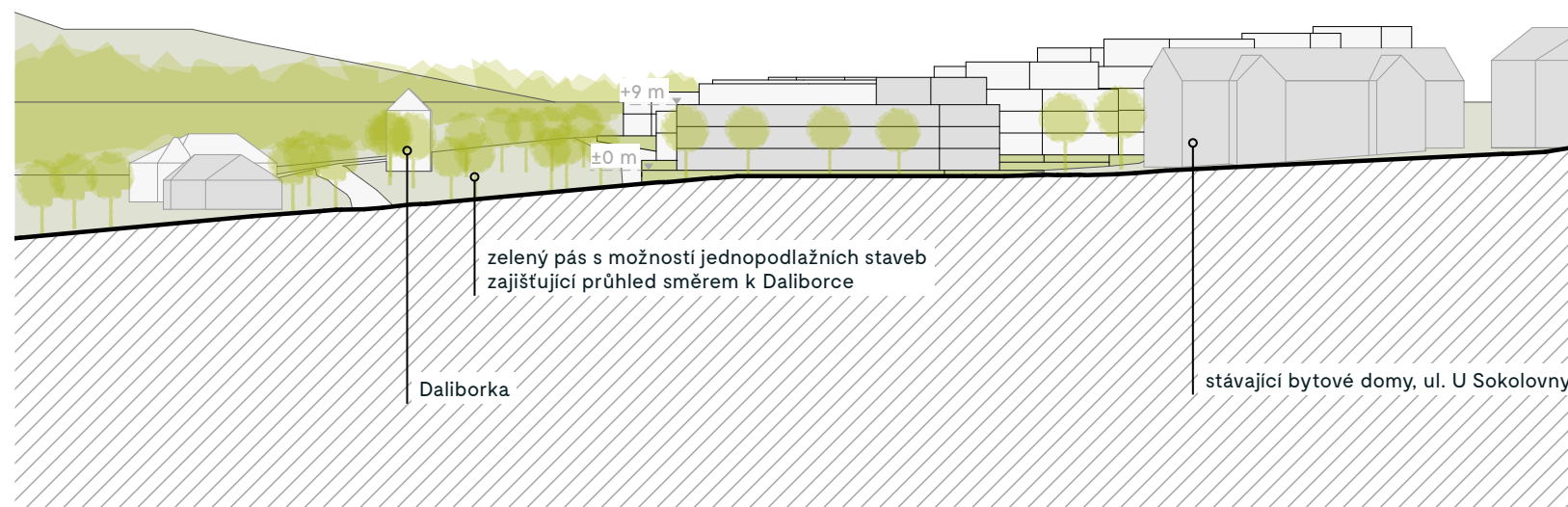
Výškové uspořádání staveb

Základním principem pro výškové uspořádání je citlivé osazení vzhledem ke stávajícímu terénu. To umožní eliminovat nadměrné množství zemních prací a také napomáhá přirozenému využití parteru jednotlivých budov. V přízemí tak mohou být situovány byty s předzahrádkami, které volně navazují na okolní terén. V místech kde se nachází výraznější terénní zlomy je pak vhodné situovat protější strany navrhovaných domů do různých výškových úrovní, např. z jedné strany vstupy s předzahrádkami a z druhé přístřešky pro parkování, jejichž střechy se využijí pro terasy horních bytů. V rámci území tak vzniká minimum zbytkových a těžko definovatelných ploch. Proto, aby výše zmiňované principy bylo možné dodržet, je klíčová orientace navrhovaných staveb, kterou určuje vedení uličních a stavebních čar. Regulace je proto navržena v souladu s morfologií a respektuje průběh vrstevnic zejména v převažující prostřední části území. Na ně poté přirozeně navazuje průběh komunikací, které jsou řešeny s odpovídajícími podélnými sklony.

1. Pohled na území z východní strany podél Zelehožorské ulice



2. Pohled na území z jižní strany od Zelehožorské pošty



2.02.3A/ URBANISTICKÁ KONCEPCE ILUSTRACE MOŽNÉHO ŘEŠENÍ

